

Detaljplan för
Del av TELEGRAFEN 4 m m
Nynäshamns kommun, Stockholms län

Antagandehandling
dnr 93.784/313

Upprättad i december 1994
Reviderad i maj 1995

Enkelt planförfarande

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN	
Stockholms län	
Ink	1996 -05- 1 0
Dnr	95/1142

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Plankarta och illustrationskarta i skala 1:1000 samt planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Grundkartan utgörs av kommunens primärkarta som är granskad och kompletterad av Södertälje lantmäteridistrikt 1994-12-19

Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets lokalkontor i Nynäshamn 1994-11-24.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att ändra markanvändningen i en del av gällande detaljplan från industri till bostäder och park. Befintligt bostadshus i planområdets västra del får därmed en planmässig legitimering. Bostädernas parkeringsbehov tillgodoses på en ny parkeringsplats utanför nuvarande tomtområde. Mellan parkeringsplatsen och planerad infartsled skapas en ny park. Inom delar av befintligt industriområde minskas den yta som får bebyggas. Befintlig vändplats flyttas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid korsningen mellan Industrivägen och Telegrafgatan i tätortens nordöstra del. Det gränsar till industriområden i söder och öster samt till bostäder, en kursgård och parkområden i väster och norr.

Areal

Planområdets areal är ca 0,6 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Telegrafan 4, som omfattar nästan hela planområdet, är inköpt av Fastighets AB Telaris. Lagfaren ägare är dock TELI AB. Telaris har genom ett preliminärt köpeavtal överlåtit bostadshuset med tomt till Arne Carlsson Förvaltnings AB. Förutom Telegrafan 4 omfattar planområdet en liten del av en kommunal gatufastighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt översiktsplanen för Nynäshamns kommun, antagen 1991, ligger planområdet inom en del av kommunen där det behövs en fördjupad översiktsplan. Översiktsplanen visar ett reservat för en ny infartsled intill planområdet.

Någon fördjupad översiktsplan har ännu inte upprättats. Men sedan 1979 finns en "områdesplan" antagen för Norvik-Kalvö industriområde, som bl a omfattar planområdet. Den anger att planområdet ligger i utkanten av mark som är avsedd för "storindustri".

Detaljplaner

För området gäller en detaljplan som vann laga kraft 1985 och vars genomförandetid gått ut. Planen anger industri som huvudsaklig markanvändning, men med tilläggsbeteckningen "pl", lika med skyddsbälte och park, i områdets östra del. Den redovisar också läge och markåtgång för en ny infartsled med tillhörande ombyggnad av Industrivägen och Telegrafgatan. Dessa gatubyggnadsarbeten beräknas vara genomförda om ca 3 år.

Området gränsar i norr och väster till ytterligare två detaljplaner. Den ena från 1988, den andra från 1985. Båda innehåller parkmark och bostäder närmast det nu aktuella planområdet.

Program för planområdet

Det finns inget egentligt program för detaljplanen. Lantmäteriet har emellertid upprättat protokoll från ett möte 1994-09-29 mellan berörda fastighetsbolag och kommunen angående fastighetsreglering av området. I protokollet omtalas några av förutsättningarna för planarbetet. Bl a är man överens om att undersöka möjligheten att ordna parkering för bostäderna "inom norra spetsen på Telegrafan 4".

Kommunala beslut i övrigt

Kommunens miljö- och stadsbyggnadsnämnd beslutade 1994-01-27 att låta ändra detaljplanen i området. Planändringen ska bekostas av Teli AB och får utföras med enkelt planförfarande.

Miljökonsekvensbeskrivning

Det behövs ingen miljökonsekvensbeskrivning eftersom inga större ändringar av befintliga förhållanden planeras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturförhållanden

Planområdets västra del sluttar delvis brant mot öster, medan den östra delen består av en plåtå, som ligger något högre än omgivande gator. Enstaka björkar och tallar utgör enda vegetation av betydelse.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Där finns inte heller några byggnadsminnen.

Bostadsbebyggelse

I planområdets västra del finns ett flerbostadshus från 1940-talet. Det innehåller 24 lägenheter i tre plan samt en källare eller suterrängvåning, som nu bl a inrymmer lokaler för taxiverksamhet. Bostadsentréerna vetter åt gatan och nås genom relativt höga, snedställda trappor. En stödmur med staket avgränsar bostadshusets förgård mot Industrigatan.

Byggnaden har arkitektoniska kvalitéer: Grupperingen i tre sammanhängande huskroppar med putsade, ljusa fasader och branta tegelklädda tak, skapar en tydlig, egen karaktär, som samtidigt uttrycker tillkomsttidens ideal. Till detta bidrar även fönsterutformning och takkupor. Utvändig ombyggnad eller renovering bör därför ske med varsamhet. Som en påminnelse om detta har planbestämmelsen "q" införts för bostadshuset.

Planen ger en byggrätt som är snävt anpassad efter befintlig byggnad. Förutom huvudändamålet bostäder, tillåter den även kontor, men endast i suterrängvåningen. I begreppet kontorsändamål inryms även en mindre butik med liten verksamhet som inte är störande för omgivningen.

Offentlig service

Skolor och barnstugor finns inom gång- och cykelavstånd. Sjukvård och övrig kommunal service är belägen i centrum, knappa 1,5 km söder om planområdet.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik ligger ca 400 m väster om planområdet. Där finns även några specialaffärer.

Tillgänglighet

Befintliga bostäder är inte tillgängliga för rullstolsbundna personer. Lokalerna i suterrängvåningen är dock tillgängliga från Telegrafgatan genom direktentréer. Illustrationen visar en parkeringsplats för rörelsehindrade vid denna gata.

Skyddsrum

Skyddsrum krävs i planområdet. Befintligt skyddsrum ger tillräckligt antal platser.

Friytor

Planen omfattar tre slags friytor: parkmark, mark som inte får bebyggas inom område för bostäder samt mark som inte får bebyggas inom område för industri.

Parkmarkens uppgift är att utgöra skyddszon mellan bostäder och planerad infartsled samt att bidra till att ge ett positivt första intryck vid ankomsten till staden. Nya träd planteras därför vid sidan av befintliga så som illustrationen visar.

Den obebyggda marken omkring bostadshuset är avsedd för planteringar och de boendes rekreation. Längs Industrivägen bör därför den asfalterade ytan delvis ersättas med planteringar, särskilt runt det planerade soppuset.

Inom industriområdet utökas den mark som inte får bebyggas i de delar som gränsar mot bostadsområde och park. Syftet med detta är att skapa en skyddszon för bostäderna. Befintlig vegetation ska därför så mycket som möjligt bevaras.

Gator och trafik

Gatunät

Som tidigare nämnts kommer en ny infartsled snart att byggas närmast öster om planområdet. Telegrafgatan ansluts därvid till infartsleden antingen genom en fyrvägskorsning eller en rondell. Korsningen mellan Telegrafgatan och Industrivägen byggs samtidigt om så som illustrationen visar, d v s i stort sett enligt gällande detaljplan.

Gång- cykel och mopedtrafik

Om den närbelägna gatukorsningen utformas som en rondell, kommer gång- och cykelvägen, som annars dras norr om planområdet, istället att gå genom parken. Detaljplanen utgör inget hinder för detta, eftersom parkändamålet även innefattar gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

En lokalbusslinje trafikerar för närvarande Industrivägen, trots att denna enligt gällande detaljplan ligger på kvartersmark för industri.

Parkering, angöring och utfart för bostäderna

Bostadsfastighetens parkeringsbehov tillgodoses genom att en ny parkeringsplats anordnas öster om Industrivägen, till större delen på mark som redan är asfalterad. Den dimensioneras för att rymma bostädernas behov enligt parkeringsnormen, dvs 19 platser inklusive besöks-parkering (3 st), samt även det parkeringsbehov som orsakas av verksamheterna i suterräng-planet (4 platser). De sistnämnda platserna kan emellertid också användas för bostädernas besöksparkering. Totalt parkeringsbehov blir därför $16+4=20$ platser.

Parkeringsplatsen kan utformas på två sätt. Antingen som illustrationskartan visar eller med infart längre norrut, direkt från gatumark. Den illustrerade utformningen gör det möjligt att kombinera parkeringsinfarten med infart till industriområdet. Om parkeringsplatsens område avstyckas från industriområdet krävs emellertid servitut för infarten, vilket inte behövs vid infart direkt från gatumark.

Tillkomsten av den nya parkeringsplatsen innebär att all parkering intill bostadshuset för-bjuds. För rörelsehindrade föreslås dock en extra bilplats vid Telegrafgatan, på ungefär samma höjd som suterrängvåningen.

Tyngre transporter till och från bostäderna kan liksom hittills försiggå från Telegrafgatan in till respektive entré. Angöring för taxi o dy bör ske längs Telegrafgatan.

Angöring inom industriområdet

Befintlig vändplats flyttas mot sydost så som illustrationskartan visar. Vändplatsen dimensioneras så att en lastbil med släpvagn och med totallängden 24 meter kan vända utan backning. Den minsta svängradien för lastbilshjulen är då 16 meter. Därutöver krävs emellertid ett hinderavstånd, som är 1,5 meter brett, vilket medför att vändplatsen behöver utrymmet inom en cirkel med radien 17,5 meter. En yta i vändplatsens mitt, inom en cirkel med radien 7,5 meter, behövs däremot inte för att vända fordonen och kan därför användas för plantering; därmed bevaras ett befintligt träd.

Vändplatsen ingår i planområdet endast i den del som inte stämmer med gällande plan eller där gällande plan ändras av andra skäl, dvs där denna föreskriver planterat skyddsområde

eller bebyggelse. Vändplatsens södra del överensstämmer med gällande plan (industriområde) och kan därför ligga utanför den nya planens område.

Störningar

Visst fläktbuller förekommer från den närbelägna industriverksamheten, men det bedöms inte som störande för bostäderna. En särskild planbestämmelse har emellertid införts för att i framtiden hindra störningar från att nå bostäderna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planen medför inga ändringar av befintligt vatten- och avloppssystem, bortsett från att dagvattnet kan behöva ses över vid den nya parkeringsplatsen. Det är lämpligt att detta dagvatten infiltreras i parkmarken.

Värme och el

Någon ändring av befintligt system för uppvärmning eller elförsörjning förutses inte heller i planen. Flexibla uppvärmningssystem som möjliggör anslutning till fjärrvärmenät bör dock eftersträvas, liksom alternativ till olje- och eluppvärmning.

Avfall

Sophämtning sker från Telegrafgatan. Avfall som ska fraktas bort, samlas i en byggnad på östsidan av bostadshuset. Denna ska inrymma behållare för källsortering. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall kan ske på flera ställen inom bostadsfastigheten, exempelvis söder om bostadshuset, intill befintliga träd.

Administrativa frågor

Planens relativt långa genomförandetid på 10 år motiveras av att bostadshuset, som ju ägt bestånd under snart 50 år och har vissa arkitektoniska kvaliteter, bör ges ett långsiktigt säkerställande. Närheten till den planerade nya infartsleden och industriområdet talar dock mot en lång genomförandetid. Den maximala tiden 15 år är därför olämplig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planchef Nils Sylwan och karttekniker Birgitta Pettersson har deltagit i arbetet med planen.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Tomas Almgren
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
1995-08-31 betygar


Åke Rydberg
Ordförande